

# URBAN DEVELOPMENT 城市开发



国内统一连续出版物号  
CN11-2373/TU  
邮发代号 82-218

一本发展商与市长关注的房地产专业期刊 2015年第11期 总第474期



## P01 【卷首语】

化解库存的三点建议

## P18 【聚焦】

用互联网思维和手段创新房地产业发展

## P34 【特别关注】

欧阳捷：“双降”带来地产商机

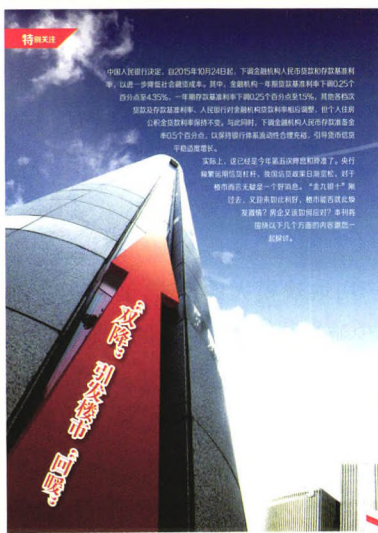


山东创业房地产开发有限公司

住房和城乡建设部中国房协开发委指定：国家一级房地产品牌企业唯一会刊

中国学术期刊综合评价数据库统计源期刊 《中文科技期刊数据库（全文版）》收录期刊 中国期刊全文数据库全文收录期刊 《中国核心期刊（遴选）数据库》收录期刊

# 11 目录 Contents



> P30

中国人民银行决定，自2015年10月24日起，下调金融机构人民币贷款和存款基准利率，以进一步降低社会融资成本。其中，金融机构一年期贷款基准利率下调0.25个百分点至4.35%，一年期存款基准利率下调0.25个百分点至1.5%，其他各档次贷款及存款基准利率、人民银行对金融机构贷款利率相应调整，但个人住房公积金贷款利率保持不变。与此同时，下调金融机构人民币存款准备金率0.5个百分点，以保持银行体系流动性合理充裕，引导货币信贷平稳适度增长。

实际上，这已经是今年第五次降息和降准了。央行频繁运用信贷杠杆，我国信贷政策日渐宽松，对于楼市而言无疑是一个好消息。“金九银十”刚过去，又迎来如此利好，楼市能否就此焕发激情？房企又该如何应对？本刊将围绕以下几个方面的内容邀您一起探讨。

## 卷首语 Preface

### 01 化解库存的三点建议

朱中一

要分析库存，离不开分析销售。今年以来，一线城市和多数二线城市由于销售良好，库存量在不断减少，这些地方还有计划的增加住宅用地和住房供应。而一些三、四线城市和部分二线城市，由于开发的过量再加上销售不畅，库存量在不断增加。

## 行业资讯 Industry Information

07 政策

08 公司

09 数据

10 声音

## 十六家快讯 Information

11 “首开鸿城实业：获中国物业管理行业第10名”等

## 行业动态 Industry Trends

12 “‘第四届中国房地产企业经营管理创新大会’即将在深圳召开”等

## 观点 The View

13 经济下行股市狂牛的动力只有一个

叶檀

14 “智慧城市”建设需循序渐进

蔡阳

15 2016年是楼市的真正考验

马跃成

## 聚焦 Focus

聚焦·互联网+房地产

16 大咖齐聚 共话“互联网+房地产”

本刊编辑部

——第七届中国房地产科学发展论坛在天津举办

18 用互联网思维和手段创新房地产业发展

刘志峰

23 实体商业+互联网的思考

王志彬

24 互联网带来的改变与应对

冯仑

聚焦·二胎政策

26 二胎新政利好谁? 陈 丽

特别关注 Special Attention

“双降”引发楼市“回暖”

31 楼市的激情与理性 叶 雷

34 欧阳捷：“双降”带来地产商机 魏继辉 陈丽

38 央行“双降”，利好楼市几何 仝中燕

40 央行“双降”难解房企“霜降” 杨 超

42 “双降”政策现利好，“六城”楼市齐回升 戴德梁行

——2015年第三季度北中国区住宅市场透视

45 央行“双降”刺激楼市仍有路要走 吴学安

48 有效应对外部环境变化的战略 贾忠文

热点讨论 Hot Spot

房企痛点“拿地难”

52 房企拿地如何“迎难而上” 马 骁

54 退地策略背后的科学和艺术 严跃进

联盟风采 Union Presence

56 十九年磨一剑，专注地产品质 魏继辉 刘冬

——重庆财信地产开发有限公司十九年成长侧记

观察 Observing

60 房企玩转社区O2O，物业能否撑得住 佟志强

62 O2O地推铁军是怎么炼成的? 黄 昇

64 智慧城市推行将成社区O2O新引擎 李凌寒

视线 Sight

66 做养老产业，当三省吾身 肖 江

68 “双11”购物狂欢引动房企转型良机 张宏伟

70 远洋地产真的有资金链断裂风险吗? 宋延庆

72 住房公积金个人住房贷款之我见 魏 来

74 城市道路方案设计攻略 周元明

企业 The Enterprise

76 昨日秦砖汉瓦，今朝百年住宅

78 创以至诚 业以久远

——山东创业房地产开发有限公司

见微知著 The Wechat World

81 宋广菊：养老产业必将迎来一个快速发展的黄金五年

节能科技 Energy Technology

84 2015年地产界十大核心建筑节能技术

看世界 See The World

86 美国童话小镇——卡梅尔

刘少才



Advertisement 广告索引  
Catalogue

封面：山东创业房地产开发有限公司

封二：成都统建城市建设开发有限责任公司

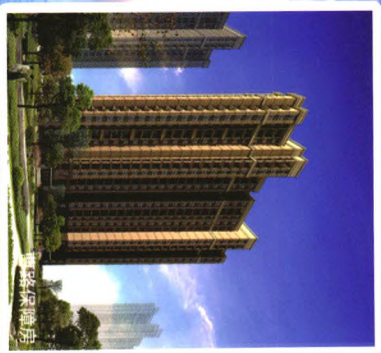
封三：深圳市东部物业管理有限公司

封底：上海中星(集团)有限公司

# 追求卓越 勇敢前行



中星城



聚保魔方



美华村

上海中星(集团)有限公司是一家具有一级房地产开发资质的综合性国有企业。成立于1982年,其前身是上海市居住区开发中心,1998年底正式改制为上海中星(集团)有限公司,注册资金10亿元。目前是上海地产(集团)有限公司的全资子公司,已连续29年获得上海市重大工程实事立功竞赛优秀公司,并三次蝉联“金杯公司”称号,2012年又成为上海唯一一家荣获“全国五一劳动奖状”的房地产企业。

30多年来,中星集团已经开发建设的项目约3200万平方米,相当于一个中等规模的城市。在担上海住房解困这一天字第一号任务时,中星集团开发了33个居住区、74块基地,约4万亩土地,为上海城市建设重点工程如上海铁路新客站、延安东路越江隧道、南浦大桥、杨浦大桥、成都路高架道等工程提供了近200万平方米的动迁用房。仙霞、田林、中原、彭浦、泗塘、长白、沪太、管弄、长风、竹园、上南、上钢和德州等大型居住区为改善上海人民的居住条件立下了汗马功劳。近期曹路大型保障性居住社区的建设正传承着这种优良传统,兑现着中星人的“社会同心、政府放心、企业用心、百姓安心、居民舒心”的五心承诺。

进入21世纪后,中星集团经过市场经济大潮的洗礼,开发理念与时俱进,开发类型多元化发展,项目品质逐步升级换代……中星以“一个楼盘,一部作品,一座丰碑”的理念打造着城市精品,在提供各种居住空间的同时,也在用心点亮每一种生活。随着中星海上系列、造城系列、高端别墅等一个个项目的亮相,中星的品牌形象日益深入人心。